



Stratégies de densification et de requalification des lotissements

*TPFE
Benoit Le Foll*

*enseignants:
André Lortie
Lionel Engrand*



remerciements à André Lortie et
à Lionel Engrand pour leur
bienveillance et leur
compréhension

SOMMAIRE

Analyse théorique 5

Introduction	6
Zone pavillonnaire = Non Ville	10
Point de vue socio-économique	12
Capacité de densification des lotissements	14
Le lotissement comme potentiel	18

Analyse du site 19

Choix du site et situation	20
Analyse socio-économique	22
Les typologies de bâti	24
Le Réseau viaire	26
Capacité de densification	28
Définition du périmètre du projet	32

Projet 31

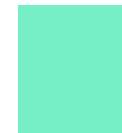
Réaliser une multitude de greffes	34
Densification des voies principales	36
Densification des voies secondaires	40
Densification de la place	44
Densification des espaces agricoles	46

Conclusion 48





Analyse théorique



contexte

Faisant suite au mémoire « l'architecte et la maison individuelle » terminé en Décembre 2005 sous la direction de Sabine Dupuis, ce T.P.F.E. propose de poursuivre la réflexion menée en approfondissant la question des « territoires » de la maison à travers un travail sur l'existant (lotissements).

S'inscrivant dans un contexte plus large de renouvellement urbain, d'objectifs de développement durable sous-jacents à la loi SRU, d'évolution des modes de vie, ce travail souhaite s'inscrire dans un questionnement qui se développe depuis quelques années et en particulier au PUCA, avec des appels d'offre tel que celui lancé en Février 2005 « Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité » ou encore lors de colloque tel que « densifier les périphéries » du 12 et 13 juin 2007 à Rennes .

Les aspirations des français en terme d'habitat

Plus de deux Français sur quatre vivent actuellement en maison individuelle, et un troisième quart aspire également à un habitat individuel. Le mémoire que j'ai réalisé a permis de montrer que cette



cette maison représente le symbole architectural de ce type d'urbanisme

aspiration majoritaire cachait cependant des évolutions. Derrière l'image de « la maison au centre de sa parcelle » qui a été largement idéalisée, les besoins des Français se révèlent plus diversifiés. L'évolution du jardin en est un exemple : Un jardin certes, mais dont l'entretien devient de plus en plus une contrainte pour certains ménages. D'autres seront pénalisés par des surfaces habitables trop grandes, coûteuses en consommation d'énergie et ne correspondant plus réellement à leurs besoins. Les jeunes ménages ont également des attentes différentes, dans une optique privilégiée d'éducation de leurs enfants mais à un coût maîtrisé

Persistance des logiques "extensives des lotissements"

En matière de production du territoire de la maison, la tendance actuelle semble suivre à nouveau un scénario au fil de l'eau. En

dépît de l'augmentation du coût du foncier, des attentes environnementales exprimées par les gens, l'offre en matière de lotissements est restée peu diversifiée. La raréfaction du foncier n'a fait entre autres que repousser les lotissements de plus en plus loin des agglomérations, investissant les dernières ressources foncières disponibles. Et cela au risque de mettre en péril l'économie de petites agglomérations ou villages qui ont accepté ou subi les conséquences en matière d'équipements publics à renouveler, sans compter les contraintes économiques et environnementales liées aux déplacements automobiles. La densité reste faible dans ces lotissements, avec des tailles des parcelles qui restent bien souvent plus élevées que la moyenne ($>700m^2$), autorisant une sélection d'ordre social en écartant les plus bas revenus.

La loi SRU favorise les logiques de densification

La loi Solidarité et Renouvellements Urbains est un des principaux moteurs pour la remise en question de ce mode de production de l'urbain. Elle inscrit pour longtemps l'aménagement du territoire dans une démarche axée sur 3 principes majeurs :

- équilibre entre aménagement, développement et protection
- mixité urbaine et sociale
- gestion économe de l'espace et respect de l'environnement

Dans une logique de reconstruction des villes sur elles-mêmes (si possible sans extension), ou, selon ses propres termes, "le renouvellement urbain", la loi SRU vise objectivement à la densification. Plusieurs dispositions vont dans ce sens :

- la suppression de la taille minimale des parcelles
- l'abrogation des taxes de

surdensité

- l'abrogation de la participation pour dépassement de coefficient d'occupation du sol (COS),
- la modification des règles d'inconstructibilité par rapport aux limites séparatives

Des actions exemplaires à réinterroger

Suite au colloque "densifier le périurbain" réalisé par le PUCA un certain nombre de remarques tendent à réinterroger les actions actuellement présentées comme exemplaires pour répondre à la problématique de la densification.

Des actions poussées par le PUCA sont mises en oeuvre pour répondre au constat fait précédemment cependant on observe:

Des zones de densification en cœur d'agglomération friche, délaissés, départ d'une entreprise, d'un marché, d'une caserne où la densification est naturelle (les promoteurs pourraient même produire plus dense)

Des zones de densification en périphérie comme un ajout à la zone déjà urbanisée c'est-à-dire au-delà de zones peu denses que sont les zones pavillonnaires. Ces démarches dans ce cas ne sont pas sans poser des difficultés:

- Acceptabilité
- Desserte en terme de transport (on a les désavantages de la densité, est ce qu'on sait créer les avantages)
- Niveau de service



Présentation des ZAC de Rennes Métropole



Présentation des ZAC de Rennes Métropole



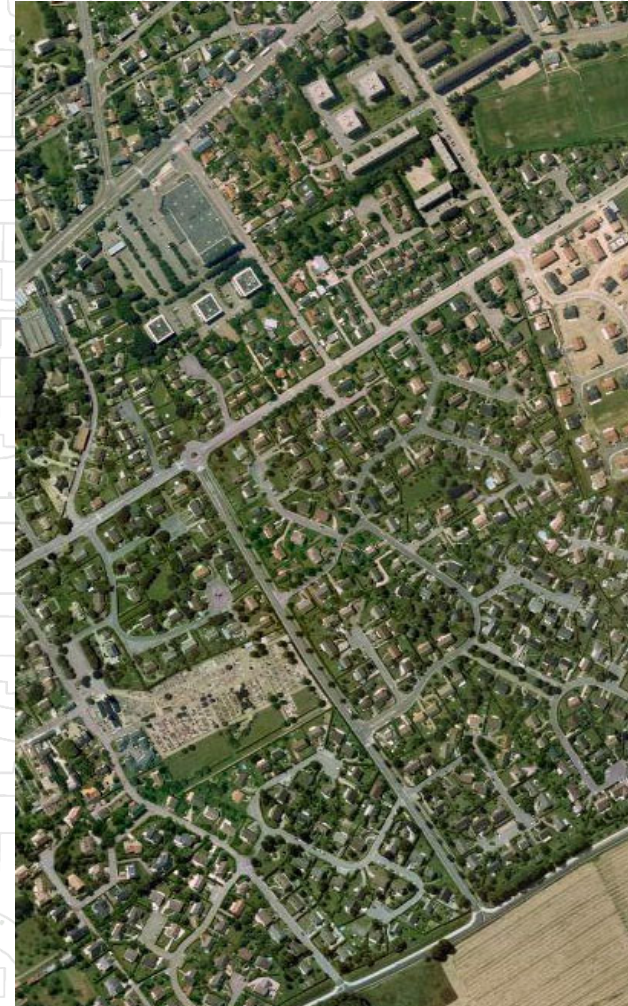
Présentation des ZAC de Rennes Métropole

Pourquoi les quartiers pavillonnaires souffrent de leur histoire

Ces formes ont été construites au-delà de la ville Centre sans se soucier réellement des liens

De plus ces formes apparaissent statiques du fait:

- Structuration du foncier
- Grand nombre d'acteurs dont les intentions sont a priori contradictoires avec l'idée de densification (population de famille stable)
- Forme inadaptée à la construction de la ville sur la ville:
- Urbanisme mono-fonctionnel
- Îlot non structuré
- Absence de grand parcellaire permettant de mettre en œuvre des opérations de dimension suffisante pour intéresser promoteur ou bailleur (plus de quinze logements)
- Spécificité de la relation entre le bâti et la parcelle (bâti au centre de la



parcelle)

- Typologie de densification a priori peu expérimentée
- Règlement applicable actuellement inadapté à toute évolution

Problématique et hypothèses de travail

En analysant plus finement la réalité sociale, économique et urbaine de certains lotissements on peut imaginer la ville qui se construit sur un lotissement.

Prenons le cas de lotissements construits il y a plus de quinze ans et qui du fait de l'extension urbaine, sont aujourd'hui intégrés à la tâche urbaine et étudions la réalité socio économique et urbaine de ces lotissements afin de voir si les a priori exposés précédemment sont toujours valables.

En faisant abstraction, des contraintes réglementaires actuelles, ces lotissements peuvent-ils intégrer une démarche de densification?. Pour répondre à cette

question on va donc étudier:

- la capacité de densification
- les besoins sociaux
- la logique économique

*capacité urbaine
et architecturale
de densification*

*Evolution
des besoins*

logique économique

Logique économique

Un capital indivisible bloqué

Actuellement, ces quartiers se trouvent dans des zones où le prix du foncier est très important. Les personnes qui souhaiteraient construire dans cette zone recherchent moins de la surface de terrain, qu'un droit à construire.

L'évolution des besoins des habitants se confronte au fait, que leur patrimoine est considéré comme indivisible. Le fait de permettre des recompositions foncières ou des recompositions du bâti permet une plus grande liberté sur la façon d'envisager ce capital immobilier.

La recomposition parcellaire permet de recréer dans ces zones proches du centre du foncier disponible, la vente de ce foncier et donc, la possibilité de disposer d'un capital aujourd'hui bloqué peut devenir un déclencheur pour adapter son habitat à ces

besoins.

On observe aujourd'hui sur une agglomération comme celle de Rouen que le droit à construire dans l'agglomération s'élève à 150 000 €. Si on imagine une recomposition avec deux parcelles existantes, cette dernière pourrait rapporter près de 75 000 € à chacun des propriétaires.

Logique sociale

Analyse de l'évolution des besoins et des raisons qui pourraient entraîner une volonté de changement

Si près de 70% des personnes qui investissent dans les lotissements neufs sont des couples ayant un enfant et attendant le deuxième, la population des lotissements de plus de vingt ans ne répond plus à cette typologie.

En parallèle, on observe que sur l'agglomération, les ménages comprenant au plus trois personnes représentent 80 % des ménages. Or aujourd'hui, la

construction de maison individuelle représente 40 % de la production de logements sur l'agglomération. Ces chiffres montrent l'écart qui se développe entre les besoins en logements et la réalité du patrimoine. Ce constat peut être réalisé car aujourd'hui, il existe très peu de maisons individuelles répondant au strict besoin des ménages de une, deux ou trois personnes. L'absence de cette offre de logement fait perdurer l'inadaptation des logements et le souhait de vivre en maison individuelle. C'est pourquoi j'ai souhaité étudier successivement les intentions de ces populations:

- Les intentions originelles
- Les intentions qui peuvent pousser les gens à partir
 - Les intentions des habitants qui souhaitent rester vivre dans leur quartier, mais qui voient leurs besoins évoluer
 - Les intentions des personnes qui peuvent souhaiter s'installer dans ce type d'habitat

Le vieillissement de la population, l'augmentation des familles

monoparentales, l'évolution des modes de travail, l'évolution du poids de l'investissement immobilier dans le portefeuille des ménages, sont autant de phénomènes qui renforcent l'idée, que le caractère statique du capital immobilier attaché à la maison individuelle gagnerait à évoluer.

De nombreuses opportunités de densification

En effet lorsque l'on explore ce type de territoire en faisant abstraction du découpage parcellaire actuel, la faible densité laisse apparaître de nombreux espaces en capacité d'accueillir du bâti:

- les espaces publics
- les délaissés
- les fonds de parcelles
- les espaces entre les maisons
- les franges du lotissement

Or repenser la densification nous pousse à envisager également ces conséquences sur le réseau viaire à une plus grande échelle, mais aussi celle de la division du bâti, afin de transformer un logement en deux logements.

C'est pourquoi il a été nécessaire d'étudier tout les modes de densification à chacune des échelles, en observant les formes récurrentes et les modes d'interventions.

Densification à l'échelle urbaine

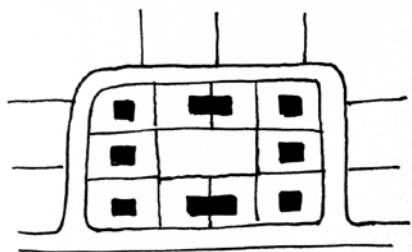
Densification à l'échelle de la parcelle

Densification à l'échelle du bâti

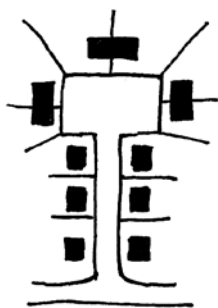
densification à l'échelle urbaine

état actuel

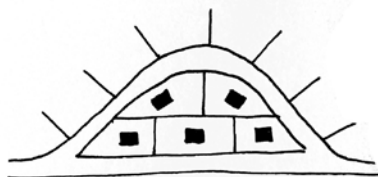
Ilot : parcelles entourées par des voies publiques et possédant un espace central collectif.



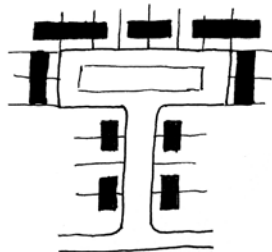
Raquette : impasse d'accès avec possibilité de demi-tour et de parking.



Boucle : parcelles entourées par des voies publiques.

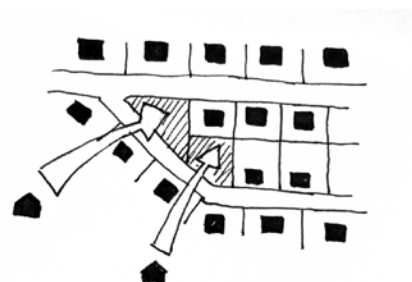


Close : impasse d'accès avec un espace public central important.

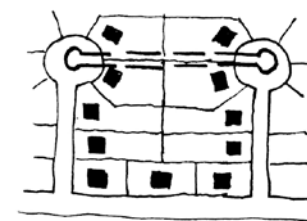


modes d'intervention

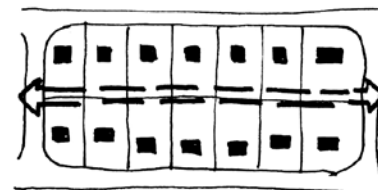
Remplir les parcelles vides par des formes plus denses.



Mailler les voies existantes en reliant les fonds d'impasses ou en créant de nouvelles liaisons.



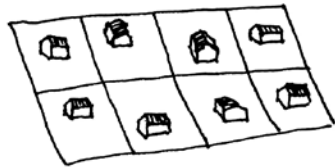
Percer les cœurs d'îlots : diviser un îlot en deux.



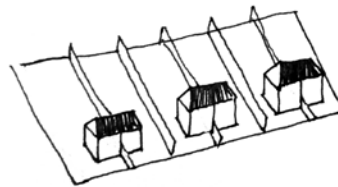
densification à l'échelle de la parcelle

état actuel

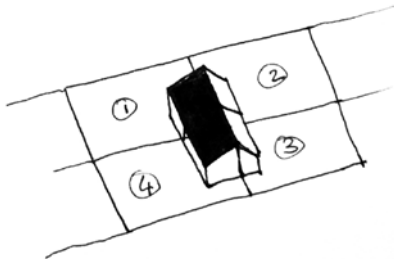
Maisons isolées : la maison s'éloigne des limites de parcelles et se trouve en position presque centrale + règle des trois mètres



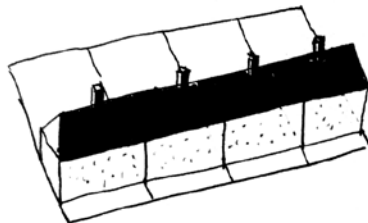
Maisons jumelées : une seule maison construite à cheval sur deux parcelles.



Maisons quadruplées : une seule maison construite à cheval sur quatre parcelles.

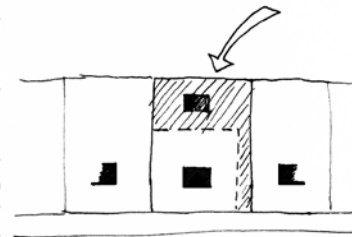


Maisons de ville : maisons en bande, alignées, formant un front bâti continu.



modes d'intervention

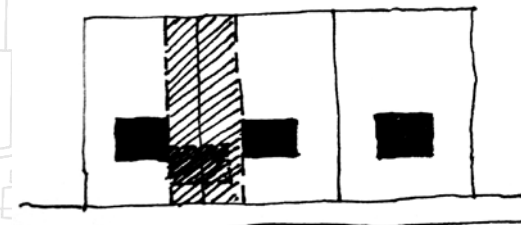
La maison de derrière : une parcelle est divisée en deux avec deux accès différents



Prise sur les espaces publics : une nouvelle parcelle est créée en prenant sur l'espace public du lotissement



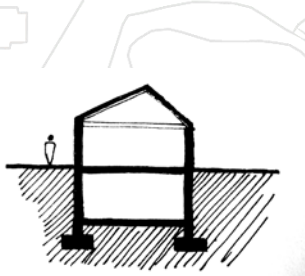
La maison entre deux maisons : une nouvelle parcelle avec accès sur rue est créée à cheval sur la limite de deux parcelles consécutives.



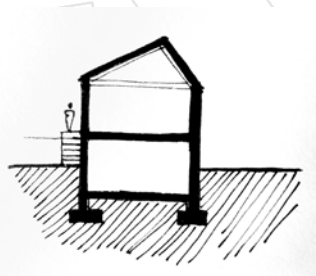
densification à l'échelle du bâti

état actuel

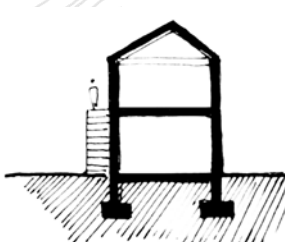
Maisons sur sous-sol enterré : un ensemble de pièces qui font caves, buanderie, sans trop lumière naturelle. Au mieux parking et stockage.



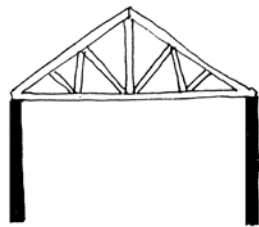
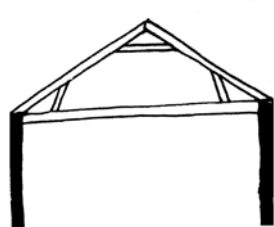
Maisons sur sous-sol semi-enterré : on pourra faire des pièces de la maison principale en bas ; pas d'habitation entière.



Maisons sur sous-sol aérien : on peut faire un nouveau logement en dessous.

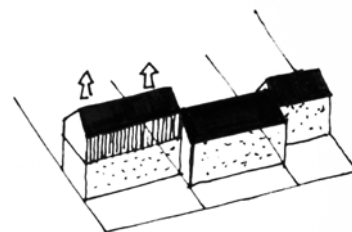


Toitures à forte pente : permet l'aménagement des combles seulement dans le cas des charpentes traditionnelles.

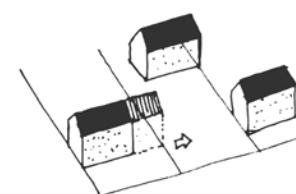


modes d'intervention

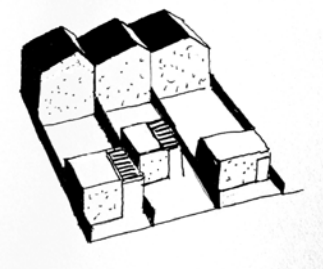
Elévation : création d'un nouvel étage sur les bâtiments existants.



Prolongement : créations de nouvelles parties attenantes aux bâtiments existants



Maisons à patio : maisons en bandes adossées, auxquelles on accède par un patio donnant sur rue.



embryon de ville

On observe donc, que si nous sommes en capacité de coupler logique socio économique et démarche de densification urbaine et architecturale, nous pouvons répondre de façon non contradictoire à des enjeux démographiques, politiques et sociaux qui touchent l'aménagement du territoire et aux enjeux particuliers de l'habitant.

Or ce travail, s'est fait jusqu'à maintenant en faisant abstraction des règlements existants. Il s'agit donc de s'interroger sur l'évolution de ces règles. En effet, il ne peut s'agir d'une démarche de projet traditionnel, dans la mesure où ce développement est directement lié à l'évolution des besoins des populations qui ont chacune leur temporalité et qui ne sont pas connues a priori.

Cependant, en considérant les lotissements comme des embryons de ville, on se remet

dans la dynamique de construire la ville sur la ville. Dans ce cadre, il devient nécessaire de se poser deux questions:

Quelles démarches ou quels processus pour rendre possible cette évolution?

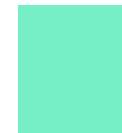
Reconstruire la ville sur la ville, mais quelle ville?

Poursuite du projet sur un site particulier

L'objectif est de montrer sur un exemple qu'il est possible d'avoir une vraie stratégie de projet urbain dans ces lotissements, qui se nourrisse des stratégies individuelles et qui intègre leurs différentes temporalités.



Analyse du site



Pourquoi ce site ?

Le quartier du chapitre a été réalisé par un aménageur constructeur dans les années 70. Il est aujourd'hui complètement inséré dans l'agglomération. De plus la plus grande part des acheteurs à l'époque étaient des jeunes couples avec un ou deux enfants. Dans la mesure où l'on observe une très faible mobilité, un grand nombre d'habitants sont aujourd'hui retraité. En d'autre terme, les besoins des habitants ont évolué. Peut-on envisager de répondre aux nouvelles attentes?

Ce site propose une vraie proximité avec le centre de rouen, 13 min en bus pour rejoindre l'hotel de ville, 11 min en voiture pour aller à la gare. Il répond donc au souhait de beaucoup de personnes qui souhaitent acquérir ou faire construire une maison individuelle et qui travaillent au centre de Rouen.

Cette particularité géographique en fait un site très enclavé. Cependant ce phénomène a permis le développement de commerces et de services.

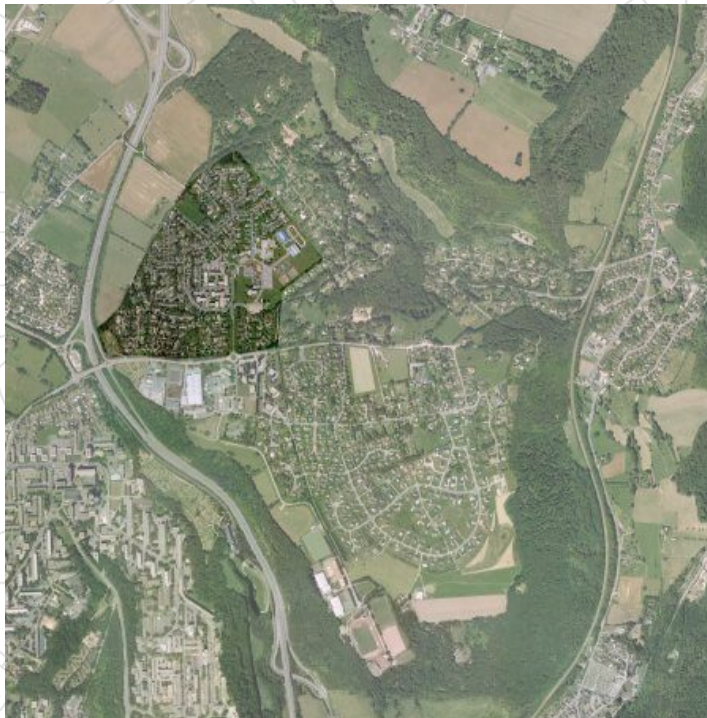
Un lotissement de plus de 150 maisons s'est construit à proximité en 2001, renforçant cette demande de service et laissant ainsi imaginer la possibilité de créer une centralité.

situation du quartier dans l'agglomération



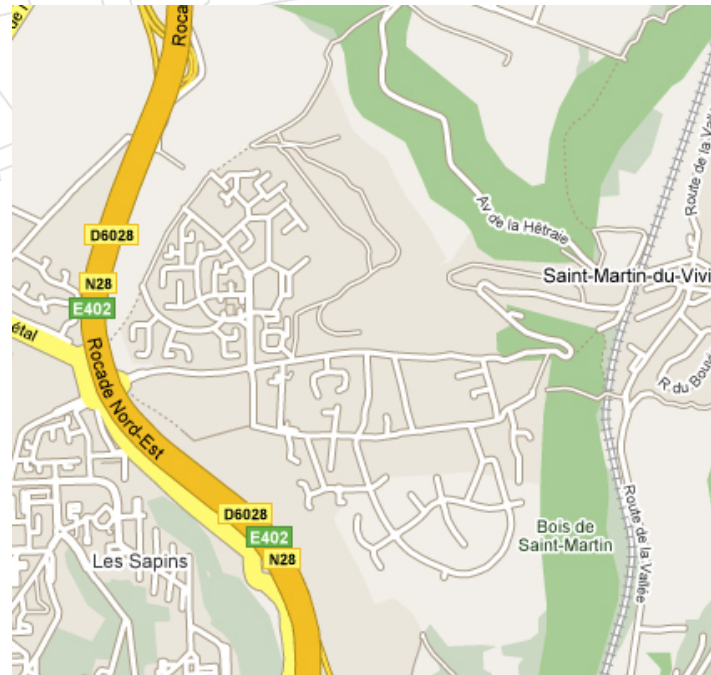
Ce quartier se situe sur les plateaux nord-est de l'agglomération de Rouen. Cette zone a été urbanisée depuis les années 70. elle est aujourd'hui complètement intégrée à la tâche urbaine de l'agglomération.

situation du chapitre dans la commune de Bihorel



La particularité de ce quartier dans la commune de Bihorel, c'est qu'il se trouve dans la partie nord de la commune. Cette commune se caractérise par un territoire en bande qui part du centre de Rouen et qui se développe vers le nord. Le Chapitre en étant séparé du point de vue topographique et des infrastructures.

Un quartier très enclavé



Cette zone est très enclavée, en effet, il s'agit d'un plateau cerné entre l'autoroute à l'ouest et une ligne de chemin de fer à l'est. Au Nord et au Sud, c'est la présence de fortes pentes qui rend impossible l'urbanisation. Cet enclavement nous permet d'envisager le développement d'une centralité pour cette zone

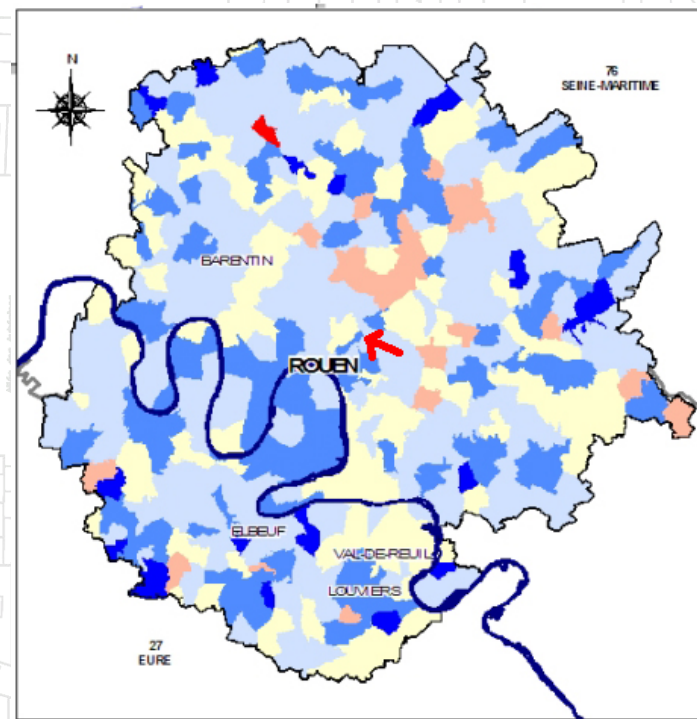
L'évolution démographique

Bihorel a globalement une population vieillissante, en effet, quand sur l'ensemble de l'aire urbaine le taux de retraité passe entre 83 et 99 de 17 % à 20 %, celui de Bihorel passe de 14 % à 24 %. ce qui nous permet de penser que les personnes restent pour leur retraite dans leur logement.

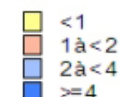
L'évolution de l'aire

L'extension de l'aire urbaine nous montre d'autre part, que les zones d'implantation des jeunes ménages se trouvent repousser à une trentaine de kilomètres du centre de Rouen. Le "chapitre" change ainsi de statut car c'est avant tout sa proximité du centre qui le caractérise plutôt que sa proximité avec la campagne.

taux de variation de la population entre 90 et 99

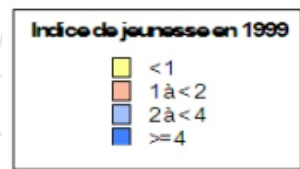
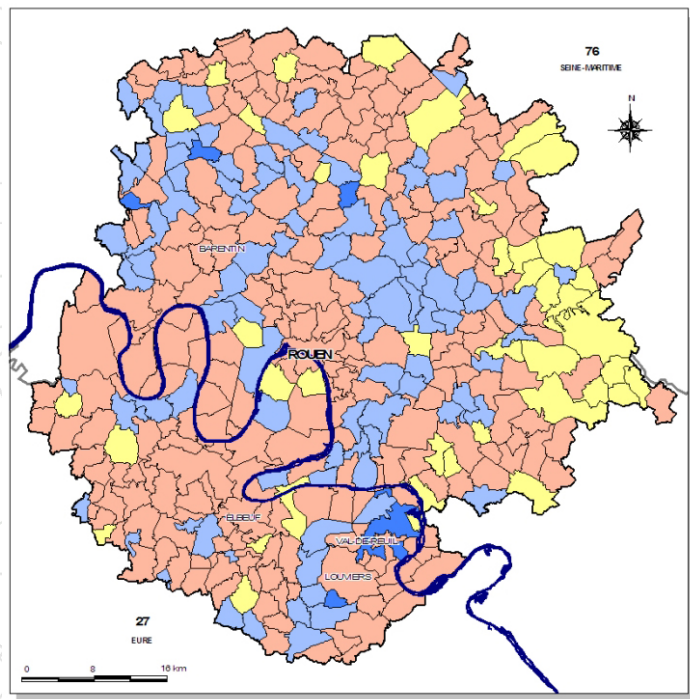


Indice de jeunesse en 1999



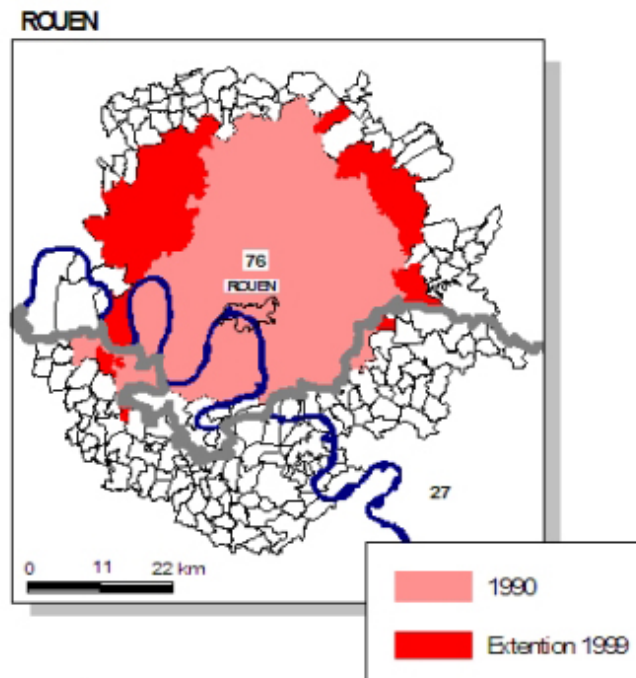
au bout de la flèche rouge on peut s'apercevoir que de 90 à 99 la population de Bihorel a stagné, alors que la population des communes plus au nord ont des croissances importantes

indice de jeunesse rapport des moins de 20 ans et des plus de 60 ans



Une population qui stagne et un indice de jeunesse faible montrent que les personnes qui vivent sur Bihorel reste pour vivre leur retraite.

Evolution de l'aire urbaine de Rouen entre 90 et 99



Définition : Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

pas simplement une zone pavillonnaire.

On peut distinguer 5 zones principales:

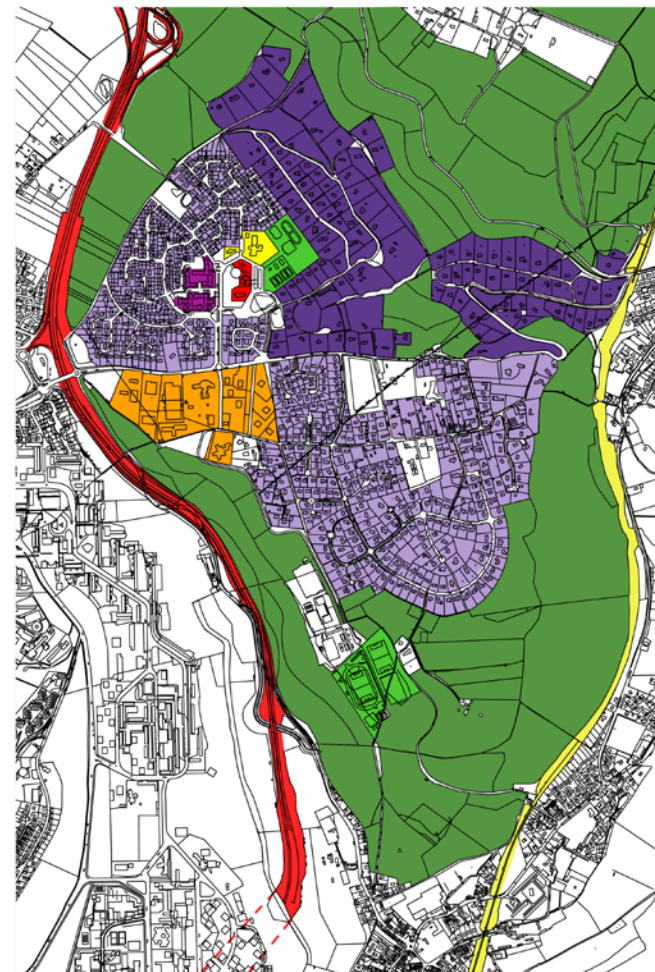
Au nord-est, le domaine du Chapitre, une zone pavillonnaire se caractérisant par de très grandes parcelles accueillant une population très aisée.

Au sud-est, il s'agit d'un lotissement regroupant plus de 150 maisons qui a été réalisé depuis 2001. Si les parcelles sont plus petites que dans le domaine du Chapitre, les maisons comportent entre 180 et 300 m² de surface.

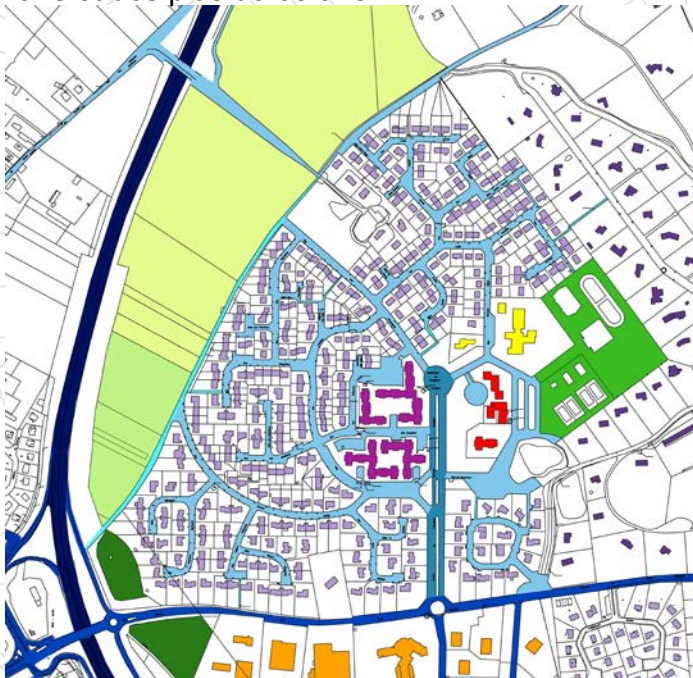
Au sud ouest, on trouve une zone d'activité

Enfin au nord ouest, il s'agit du quartier du Chapitre dans lequel on peut distinguer deux zones, la partie pavillonnaire et un centre regroupant les services.

typologie de bâti sur la zone



indice de jeunesse rapport des moins de 20 ans et des plus de 60 ans



Un urbanisme pas vraiment mono-fonctionnel

des immeubles collectifs en violet sur la carte

une zone dédié au sport en vert

Une dizaine de commerce et une maison médicale en rouge

une école et le trésor public en jaune

des entreprises en orange

des jardins ouvriers en vert foncé.

Un réseau viaire caractéristique de ce type d'urbanisme.

La voie longeant le quartier au sud, correspond plus à la desserte de la zone d'activité qu'à une voie urbaine. On arrive ensuite sur un giratoire qui sert de porte d'entrée au quartier. On poursuit sur la voie principale du quartier qui se caractérise par son surdimensionnement. Ensuite, l'ensemble du lotissement est desservi par une seule typologie de voirie. Cette dernière est largement arborée, et en fait une des grandes qualités du lotissement.

La présence de venelles est à noter. Elles permettent de traverser le quartier sans avoir à suivre les méandres de la voirie

typologie de voirie



Stratégies de densification et de requalification des lotissements

coupe de la voie longeant le quartier au sud et séparant le quartier de la zone d'activité. cette séparation est renforcée par la présence de haies basses et d'un alignement de peupliers.



La voirie principale du quartier rejoignant les deux giraires se caractérise par un surdimensionnement, elle comprend un terre plein central.



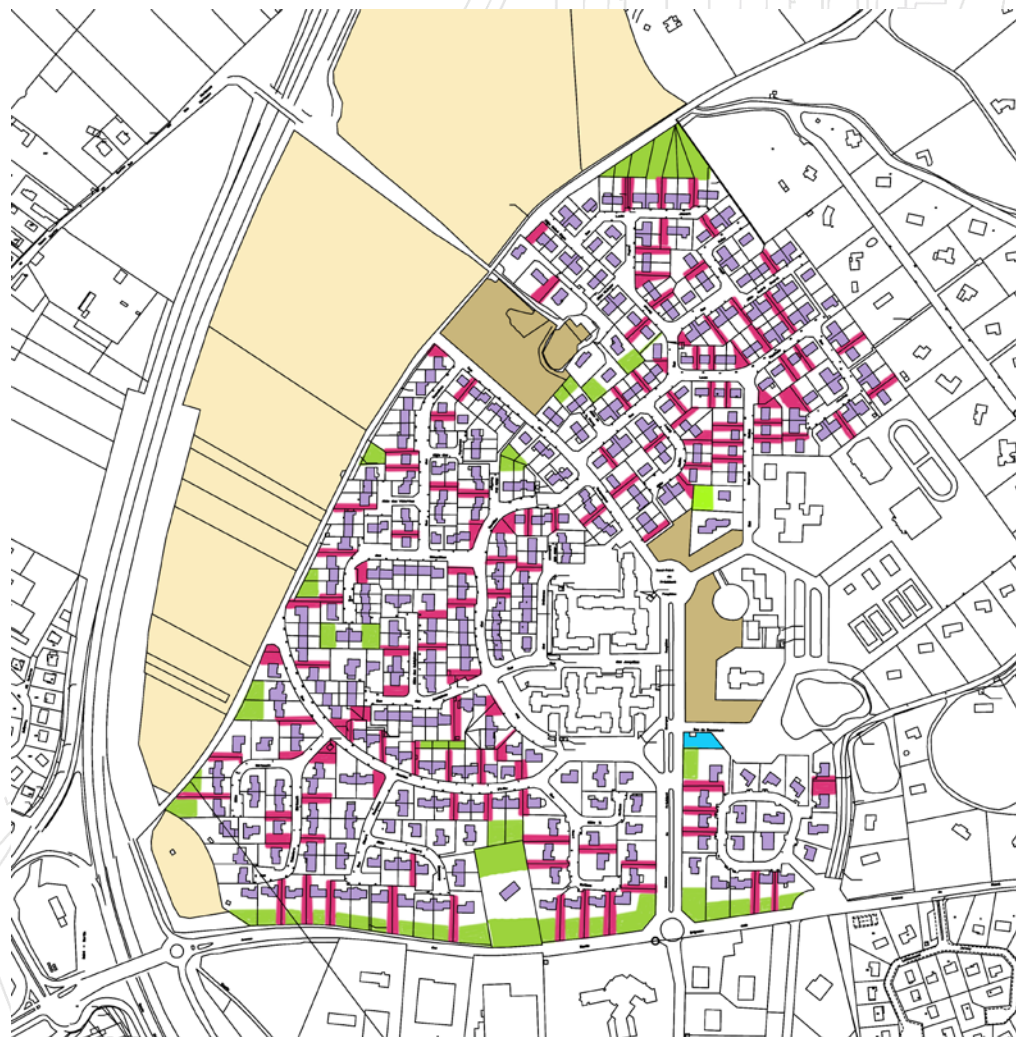
Un certain nombre de venelles permet de traverser le quartier à pied.



La voirie secondaire est relativement peu large et se caractérise par la présence d'arbres en alignement protégeant des zones de circulations pour les piétons engazonnées.



Capacité de densification



*densification sur les
espaces agricoles*



*densification sur les
espaces publics*



*densification en fond
de parcelle*



*densification entre
les maisons*

un fort potentiel de densification

Ce quartier est relativement dense pour un quartier pavillonnaire. Cependant sa structure offre un nombre non négligeable d'opportunités de densification.

En effet à l'ouest, une large bande d'espaces réservés à l'agriculture peut être urbanisée. Il faudra dans ce cas être particulièrement vigilant à la présence de l'autoroute, il s'agit donc du traitement d'un espace tampon.

Un certain nombre d'espaces publics, qui prennent la forme de grandes pelouses pourraient, eux aussi, recevoir des habitations. Construire sur ces parcelles interroge aussi les modes de vie et les usages du quartier. La prairie au nord semble être l'espace de jeux préféré des enfants mais aussi des parents.

Les fonds de parcelle ne sont pas le plus

gros potentiel foncier densifiable, cela est dû à la relative petite taille des parcelles et à la structure du lotissement. Seuls les extrémités du lotissement offrent des opportunités intéressantes.

Enfin une recomposition parcellaire des espaces entre les maisons permettrait une densification forte et un apport de logements important. Là encore, la structure du quartier, le positionnement des maisons sur la parcelle et leur relatif alignement, favorisent très largement ce mode de densification.

Capacité de densification

*densification sur les
espaces agricoles*



*densification en fond
de parcelle*

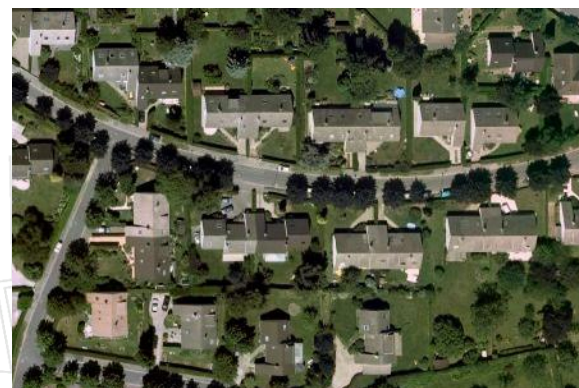


*densification sur les
espaces publics*



Stratégies de densification et de requalification des lotissements

*densification
entre
les maisons*



Le périmètre du projet

Cette analyse m'a amené à faire un certain nombre de choix quant à la définition du périmètre.

Au sud, la présence des activités et de la voie semble actuellement des frontières trop fortes pour pouvoir être dépassées.

A l'est et au nord, la présence du domaine du Chapitre, qui répond à une autre logique socio-économique ne sera pas touchée par le projet.

Enfin à l'ouest, c'est la présence de l'autoroute qui servira de frontière.





Projet



Diversifier les modes de densification.

On a pu observer lors de l'analyse du site des situations très diverses, qui requièrent chacune des modes de densifications différents. Il s'agit donc de réaliser une multitude de microgreffes. Chacune de ces microgreffes fera évoluer les usages dans le quartier. On pense bien sûr, à l'irrigation de ces greffes et donc à la nécessité de repenser le système viaire. Augmenter la densité c'est aussi, repenser ce quartier comme une centralité possible. Enfin préserver les qualités de ce quartier, demande à ce qu'elles soient identifiées et adaptées.

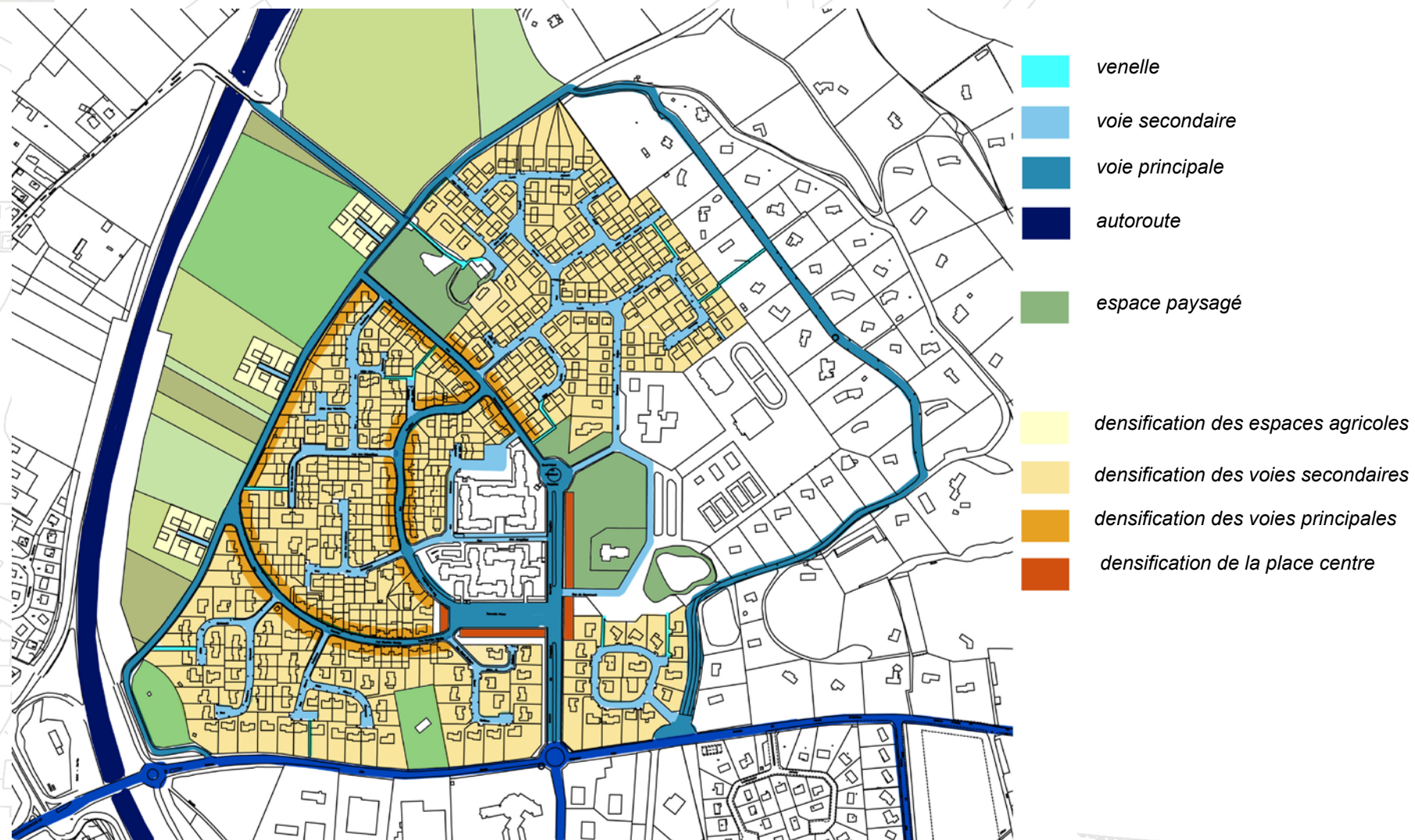
Un travail sur le réseau viaire a donc été réalisé, la volonté de créer une centralité nous pousse à désenclaver ce quartier. C'est pourquoi, à l'ouest, le chemin de Beauvais devient une rue, permettant ainsi de boucler avec les voies sans issues existantes. Ces voies, une fois reliées, changent de statut et une hiérarchisation des voies intérieures

commence à naître. L'ancienne voie principale qui faisait le lien entre deux giratoires va maintenant desservir une place en son milieu.

En réinterrogeant les espaces publics, on se rend compte de la possibilité, pour la prairie au nord, de devenir un parc urbain. La grande pelouse qui longe la voie principale est, elle, réinvesti pour créer un front bâti laissant en fond de parcelle se développer une promenade arborée.

Enfin à l'ouest, sur les espaces agricoles, viennent s'implanter ce que l'on pourrait appeler des hameaux, rythmant ainsi la rue, entre front bâti et prairie. Ce choix répond à plusieurs enjeux, il doit s'agir de micro-greffes et il n'est pas nécessaires d'opposer ces espaces agricoles avec la ville. Le fait qu'il s'interpénètre est au contraire une réponse au maintien des qualités du quartier.

Le projet consiste donc à montrer comment réaliser ces greffes, en ayant le souci constant que ces dernières permettent d'autres greffes ultérieures.



Hiérarchiser la voirie

Il s'agit ici de densifier entre les maisons existantes, exploitant ainsi ces bandes de terrain souvent délaissées et dont la largeur varie de 6 à 10 mètres. Les règles se veulent les plus ouvertes possibles indiquant une hauteur maximum et la place du front bâti.

L'idée est que lorsque deux voisins se mettent d'accord pour vendre la parcelle qui les sépare, ils puissent rencontrer l'architecte ou l'urbaniste responsable du quartier afin de définir d'éventuelles règles supplémentaires. Ainsi certains pourront restreindre la construction à un rez-de-chaussée ou encore limiter l'implantation en fond de parcelle. Ce travail réalisé avec les conseils du responsable permettra aux habitants de mieux maîtriser l'évolution de leur quartier.

Concernant les voies principales, cette première phase de densification ne nécessite pas un élargissement des rues cependant des densifications ultérieures devront rendre ces rues plus urbaines. C'est pourquoi on crée un nouveau front de rue à 1 m 80.

Deux exemples de maisons suivent l'une de type loft à destination d'un jeune couple, et l'autre en rez-de-chaussée à destination d'un couple de personnes âgées.



plan d'une maison patio en rez de chaussée à 1m80 de la voie



coupe sur voie principale

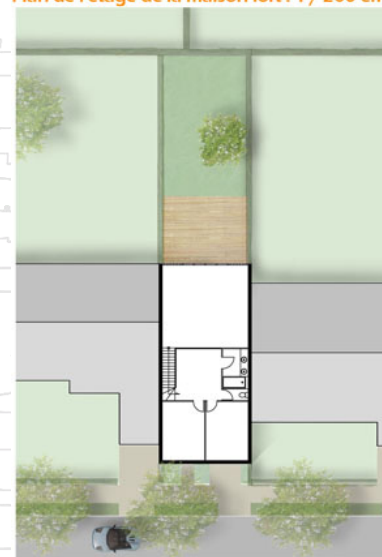
Plan maison en rez-de-chaussée : 1 / 200 ème



Plan du RDC de la maison loft : 1 / 200 ème



Plan de l'étage de la maison loft : 1 / 200 ème



Stratégies de densification et de requalification des lotissements

Maison en rez-de-chaussée
perspective de la rue



vue aérienne



perspective intérieure



Maison loft
perspective de la rue



vue aérienne



perspective intérieure



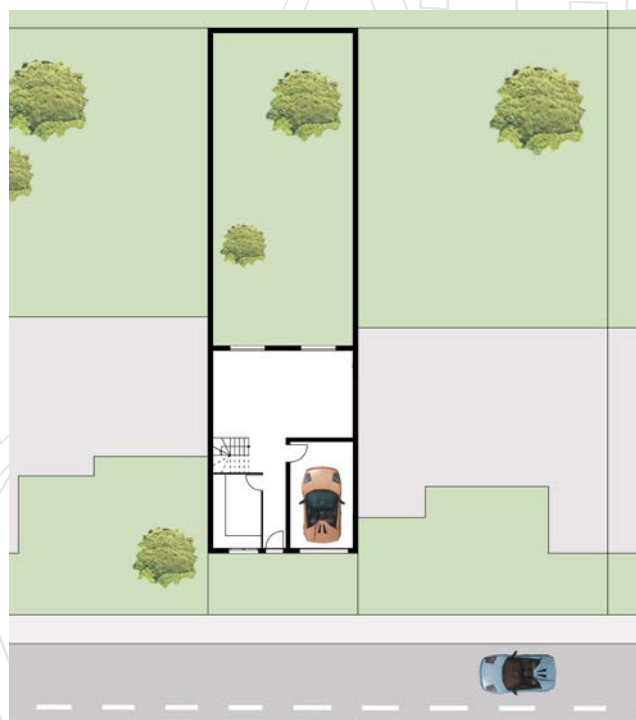
Densification des voies secondaires

Dans des voies en impasse

Il s'agit là du même processus que sur les voies principales, cependant la structure du lotissement nous pousse à maintenir ces voies comme des voies en impasse

desservant ainsi de larges coeurs d'îlot. Elles n'ont donc pas vocation à devenir des voies plus urbaines et donc l'implantation en front de rue n'a pas de sens.

A titre d'exemple on montre ici une maison à étage, ayant un aménagement permettant de répondre de façon économique à la nécessité d'avoir quatre chambres



plan rez de chaussée



plan étage



coupe sur voie secondaire



Maison familiale économique
perspective de la rue



vue aérienne



vue aérienne avec extension potentielle



Maison de la veuve et de l'étudiant
perspective de la rue



vue aérienne



créer un bourg

Le centre commercial qui comprend une dizaine de commerces est actuellement accompagné d'une maison médicale. L'ensemble de ces services fonctionnent bien. Cependant, leur emplacement ne permet de créer une réelle animation. Seuls les parkings entourent cette zone. En densifiant, on augmente le nombre de personnes qui profiteront de ces services. On peut ainsi espérer atteindre la taille critique qui permettra de créer un bourg et que ce dernier

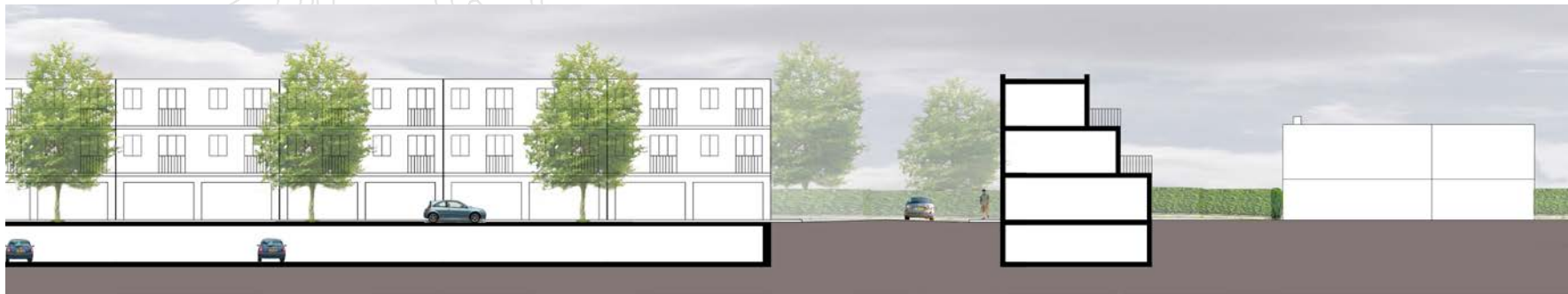
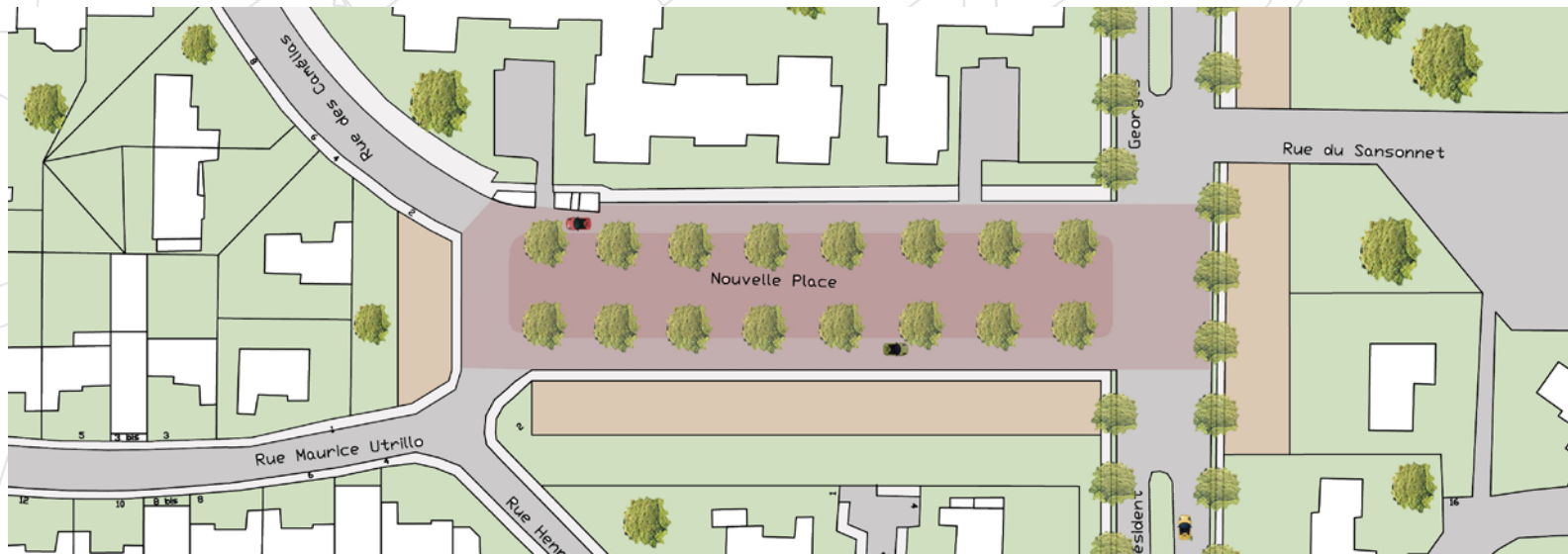
trouve ses usages.

Dans ce cadre, l'objectif est de renforcer l'image de place centre aux intersections des voies principales en profitant de ces travaux pour créer un parking souterrain répondant aux besoins des collectifs existants et aux nouveaux bâtiments qui vont venir créer cette place.

Ce travail pose la question des échelles, et dans ce cadre, le bâti sera du R+2 avec commerce en rez de chaussée. On pourra ainsi réaliser plusieurs opérations en mixant promoteurs privés et bailleurs sociaux.



coupe de la place



Densification des espaces agricoles

faire cohabiter l'agriculture avec le quartier.

Il s'agit de travailler la frange de ce lotissement comme un potentiel de développement, en maintenant une part d'agriculture (élevage et maraichage) et en venant s'inscrire dans ce paysage avec une typologie que l'on pourrait comparer au hameau.

Ce bâti doit servir à la collectivité de variable d'ajustement, afin de maîtriser la temporalité de la densification, ouvrant ou non des droits à construire dans cette zone. Cependant, la forme de ces hameaux doit permettre une densification ultérieure. Le dessin des parcelles et l'emplacement de la maison devant permettre des divisions parcellaire, des continuités et des bouclages de voiries, tout en créant une épaisseur d'îlot caractéristique de ce quartier.

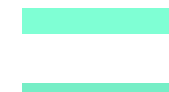


coupe

Stratégies de densification et de requalification des lotissements



La densification ne peut être envisagée comme une démarche quantitative. Il s'agit en réalité d'un process qualitatif continu affectant l'ensemble des champs de l'urbanisme et de l'architecture. En ce sens, elle doit effectivement devenir le vecteur de l'amélioration des qualités urbaines d'un quartier, générer des parcelles invitant au projet architectural, et ainsi permettre l'amélioration de la qualité du bâti, et enfin elle doit permettre à l'habitant de devenir acteur des évolutions urbaines de son quartier.



Mode de densification actuelle :
Exemple de Rennes Métropole



Périphérie de Rennes



ZAC Beau Soleil à Pacé



ZAC Les Huberdières à Le Rheu



ZAC La Tinarguère à Adigné

Urbanisme
des zones ?
Zone pavillonnaire
Zone dense
Zone agricole

stratégie de densification et de requalification des lotissements

Analyse théorique

Limiter l'étalement urbain

75% des Français souhaitent vivre en maison individuelle

Zone pavillonnaire = Non ville ?

Persistance des logiques extensives des lotissements

La Loi SRU favorise les logiques de densification ?

Logique sociale

Analyse de l'évolution des besoins et des raisons qui pourraient entraîner une volonté de changement

Si près de 70% des personnes qui investissent dans les lotissements neufs sont des couples ayant un enfant et attendant le deuxième, la population des lotissements de plus de vingt ans ne répond plus à cette typologie. En parallèle, on observe que sur l'agglomération, les ménages comprenant au plus trois personnes représenteraient 80 % des ménages. Or aujourd'hui, la construction de maison individuelle représente 40 % de la production de logements sur l'agglomération. Ces chiffres montrent l'écart qui se développe entre les besoins en logements et la réalité du patrimoine. Ce constat peut être relatif car aujourd'hui, il existe très peu de maisons individuelles répondant au strict besoin des ménages de une, deux ou trois personnes. L'absence de cette offre de logement fait perdurer l'inadaptation des logements et le souhait de vivre en maison individuelle.

C'est pourquoi, j'ai souhaité étudier successivement les intentions de ces populations :

- Les intentions originales
- Les intentions qui peuvent pousser les gens à partir
- Les intentions des habitants qui souhaitent rester vivre dans leur quartier, mais qui voient leurs besoins évoluer
- Les intentions des personnes qui peuvent souhaiter s'installer dans ce type d'habitat

Le vieillissement de la population, l'augmentation des familles monoparentales, l'évolution des modes de travail, l'évolution du poids de l'investissement immobilier dans le portefeuille des ménages, sont autant de phénomènes qui renforcent l'idée que le caractère statique du capital immobilier attaché à la maison individuelle gagnerait à évoluer.

Logique économique

Un capital indivisible bloqué

Actuellement, ces quartiers se trouvent dans des zones où le prix du foncier est très important. Les personnes qui souhaitent construire dans cette zone recherchent moins de la surface de terrain, qu'un droit à construire. L'évolution des besoins des habitants se confronte au fait, que leur patrimoine est considéré comme indivisible. Le fait de permettre des recompositions foncières ou des recompositions du bâti permet une plus grande liberté sur la façon d'envisager ce capital immobilier. La recomposition parcellaire permet de recevoir dans ces zones proches du centre du foncier disponible, la vente de ce foncier et donc, la possibilité de disposer d'un capital aujourd'hui bloqué peut devenir un déclencheur pour adapter son habitat à ses besoins. On observe aujourd'hui sur une agglomération comme celle de Rouen que le droit à construire dans l'agglomération s'élève à 150 000 €. Si on imagine une recomposition avec deux parcelles existantes, cette dernière pourrait rapporter près de 75 000 € à chacun des propriétaires.

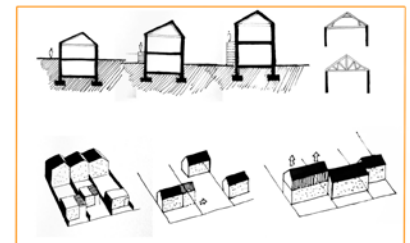
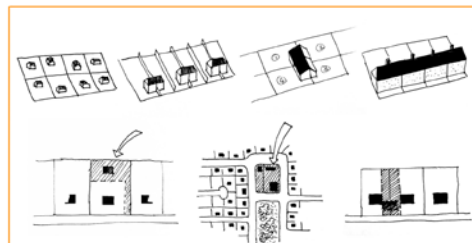
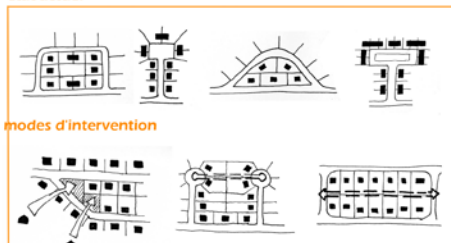
Capacité urbaine et architecturale de densification

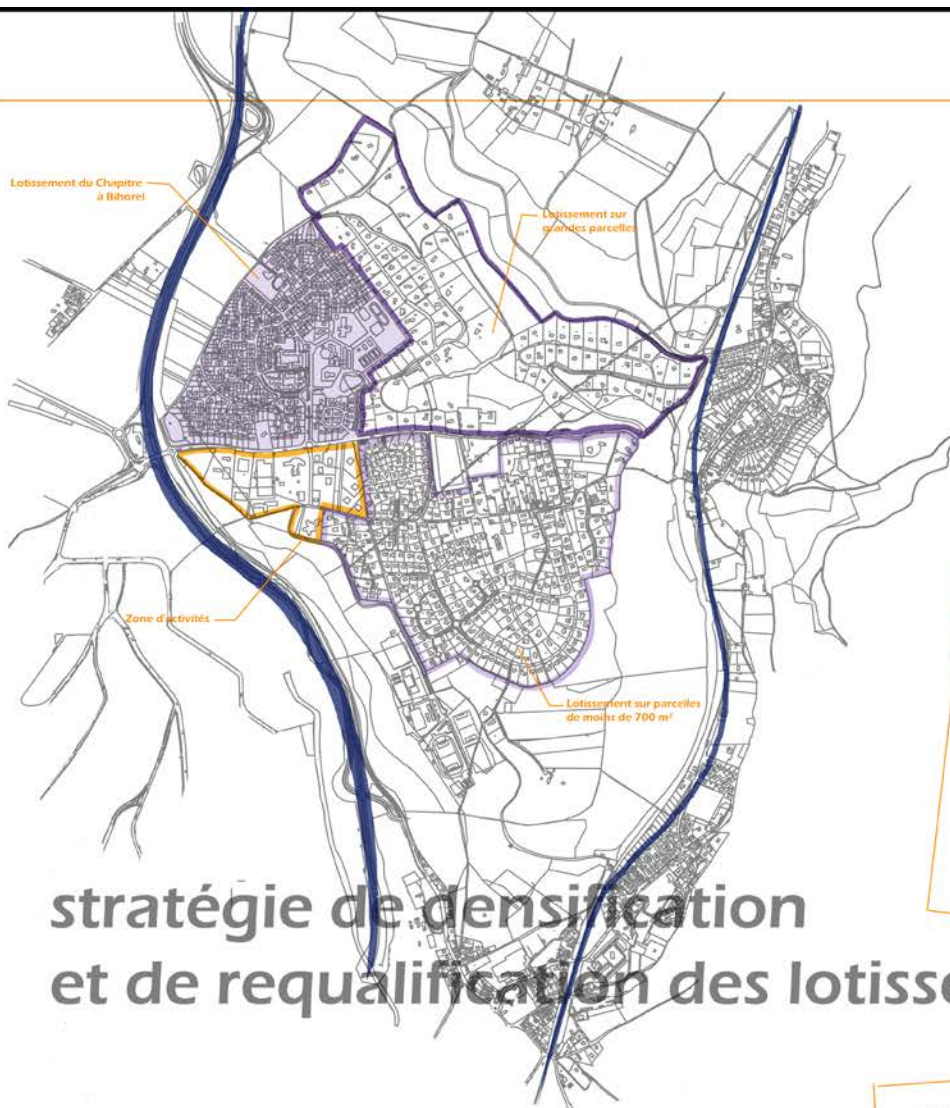
Densification à l'échelle urbaine

Densification à l'échelle de la parcelle

Densification à l'échelle du bâti

état actuel





stratégie de densification et de requalification des lotissements

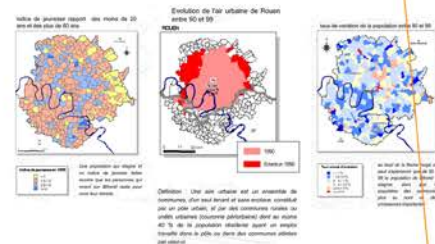
Pourquoi ce site ?

Le quartier du chapitre a été réalisé par un aménageur constructeur dans les années 70. Il est aujourd'hui complètement inséré dans l'agglomération. De plus la plus grande part des acheteurs à l'époque étaient des jeunes couples avec un ou deux enfants. Dans la mesure où l'on observe une très faible mobilité, un grand nombre d'habitants sont aujourd'hui retraités. En d'autres termes, les besoins des habitants ont évolué. Peut-on envisager de répondre aux nouvelles attentes ?

Ce site propose une vue privilégiée avec le centre de Rouen. 13 min en bus pour rejoindre l'arrêt de ville, 11 min en voiture pour aller à la gare. Il répond donc au souhait de beaucoup de personnes qui souhaitent acquiescer ou faire construire une maison individuelle et qui travaillent au centre de Rouen.

Cette particularité géographique en fait un site très recherché. Cependant ex phénomenique a permis le développement de commerces et de services.

Un lotissement de plus de 150 maisons s'est construit à proximité en 2001, renforçant cette demande de service et faisant ainsi imaginer la possibilité de créer une zone commerciale.



Le périmètre du projet

Cette analyse ne vise pas à faire un certain nombre de choix quant à la définition du périmètre. Au sud, la présence des activités et de la voirie sont actuellement des freins trop forts pour pouvoir être dépassés. A l'est et au nord, la présence du domaine du Chapitre, qui regroupe une autre typologie socio-économique ne sera pas touchée par le projet. Enfin à l'ouest, c'est la présence de l'autoroute qui constitue un frein.

Analyse du site

Un lotissement pas vraiment monofonctionnel

A 13 minutes d'autobus de la Gare de Rouen

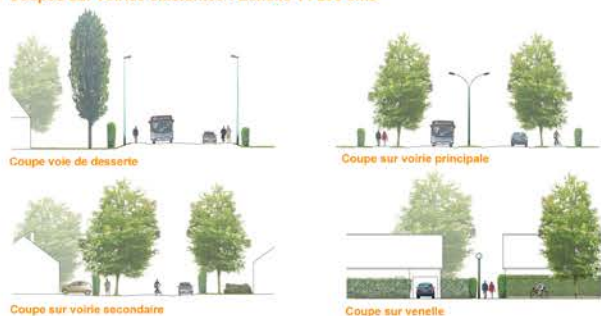
Enclavement = autonomie potentielle

De nombreux services existent

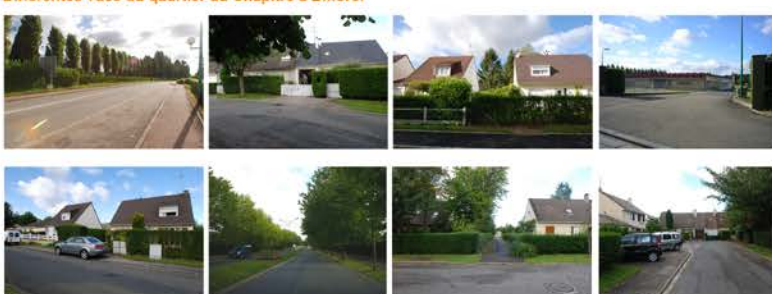
Une population vieillissante

Des voiries aux échelles inadéquates

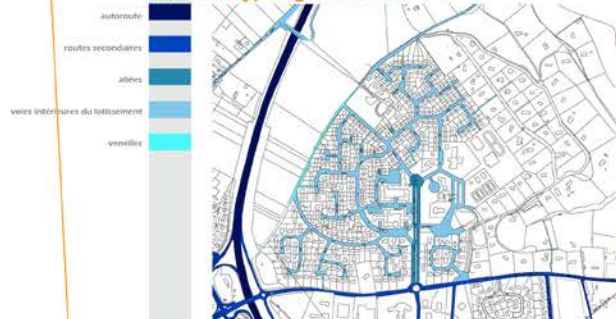
Coupes sur voiries existantes : Echelle 1 / 200 ème



Différentes vues du quartier du Chapitre à Bihorel



Carte des typologies de voirie

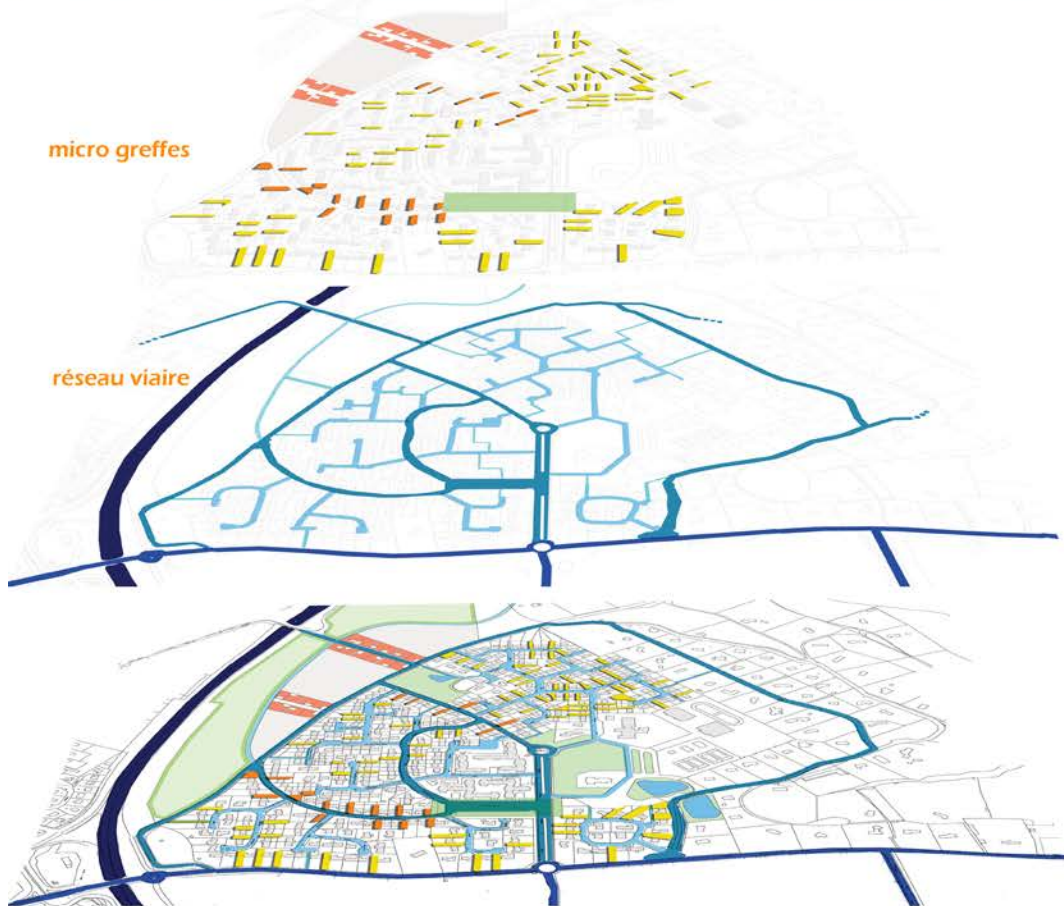


Carte des typologies du bâti



Carte des zones densifiables





Diversifier les modes de densification.

On a pu observer lors de l'analyse du site des situations très diverses, qui requièrent chacune des modes de densifications différents. Il s'agit donc de valider une multitude de micro-greffes. Chacune de ces micro-greffes fera évoluer les usages dans le quartier. On pense bien sûr, à l'implantation de ces greffes et donc à la nécessité de repenser le système viaire. Augmenter le densité, c'est aussi, repenser ce quartier comme une centralité possible. Enfin préserver les qualités de ce quartier, demande à ce qu'elles soient identifiées et adaptées.

Un travail sur le réseau viaire a donc été réalisé, la volonté de créer une centralité nous pousse à désenclaver ce quartier. C'est pourquoi, à l'ouest, le chemin de Boucaux devient une rue, permettant ainsi de boucler avec les voies sans tournants existantes. Ces voies, une fois réalisées, changent de statut et une hiérarchisation des voies antérieures s'opère à l'ouest. L'ancienne voie principale qui faisait le lien entre deux quartiers va maintenant desservir une place en son milieu.

En réintégrant les espaces publics, on se rend compte de la possibilité, pour la partie au nord, de devenir un parc urbain. La grande pelouse qui longe la voie principale est, elle, réinvestie pour créer un front bâti laissant en fond de parcelle se développer une promenade arborée.

Enfin à l'ouest, sur les espaces agricoles, viendront s'implanter ce que l'on pourrait appeler des hameaux, rythmant ainsi la rue, entre front bâti et prairie. Ce choix répond à plusieurs enjeux, il doit s'agir de micro-greffes et il s'agit pas nécessairement d'opposer ces espaces agricoles avec la ville. Le fait qu'il s'agisse d'espaces est au contraire une réponse au maintien des qualités du quartier.

Le projet consiste donc à montrer comment réaliser ces greffes, en ayant le souci constant que ces dernières permettent d'autres greffes ultérieures.

stratégie de densification et de requalification des lotissements

Projet

Plan de la nouvelle place : 1 / 200 ème



Coupe de principe de la nouvelle place : 1 / 200 ème



Photo aérienne de l'existant

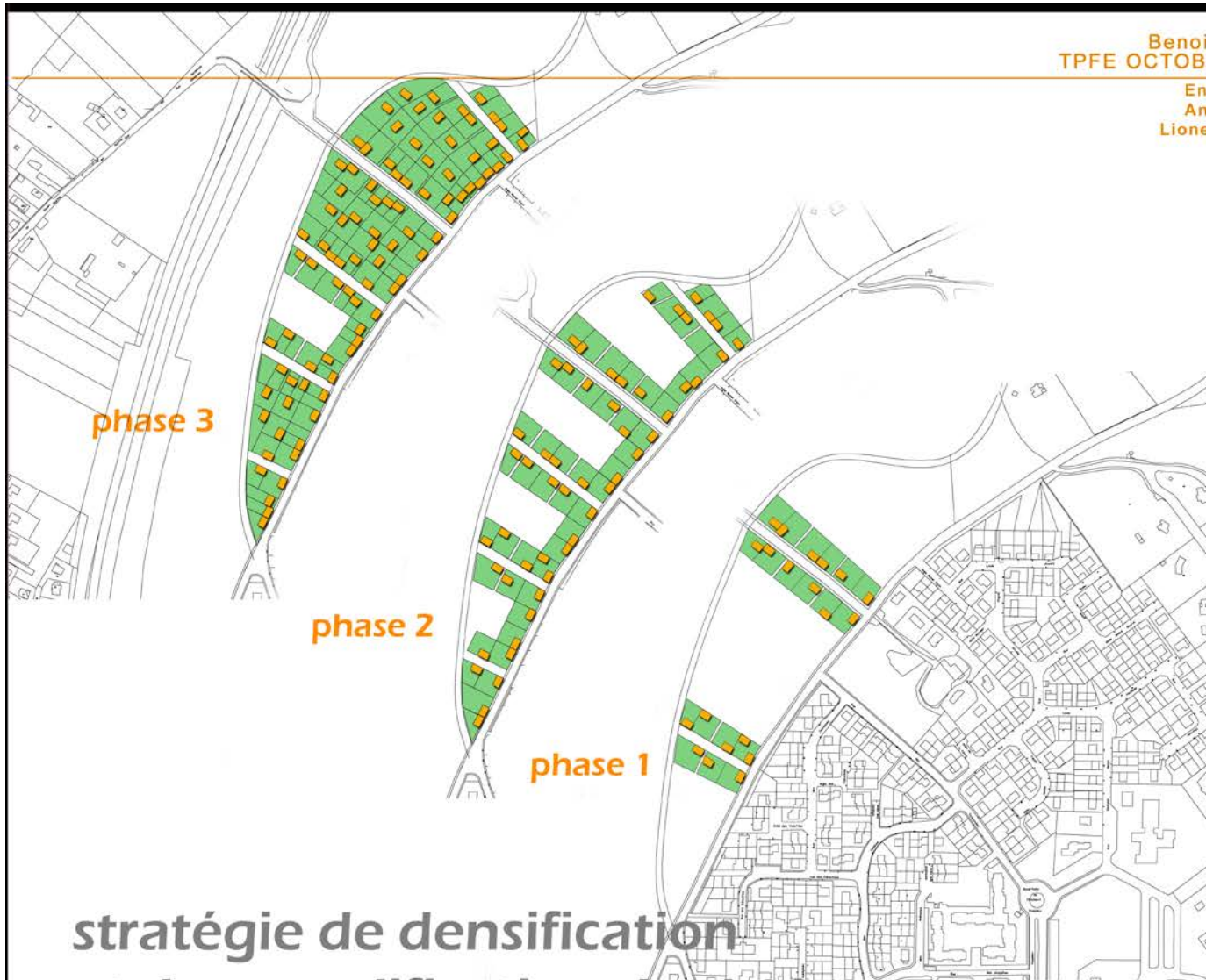


Créer un bourg

Le centre commercial qui comprend une dizaine de commerces est actuellement accompagné d'une maison médicale, l'ensemble de ces services fonctionnent bien. Cependant, leur emplacement ne permet de créer une vraie animation. Seuls les parkings autour de ces services. En densifiant, on augmente le nombre de personnes qui profiteront de ces services. On peut ainsi espérer atteindre la taille critique qui permettra de créer un bourg et qui se donnera une vie propre.

Dans ce cadre, l'objectif est de renforcer l'image de place centre aux interventions des voies principales en profitant de ces travaux pour créer un parking souterrain répondant aux besoins des commerces existants et aux nouveaux bâtiments qui vont venir créer cette place.

Ce travail pour la question des réseaux, et dans ce cadre, le bâti sera du B+2 avec commerces en rez de chaussée. On pourra ainsi réaliser plusieurs opérations en mêlant promoteurs privés et bailleurs sociaux.

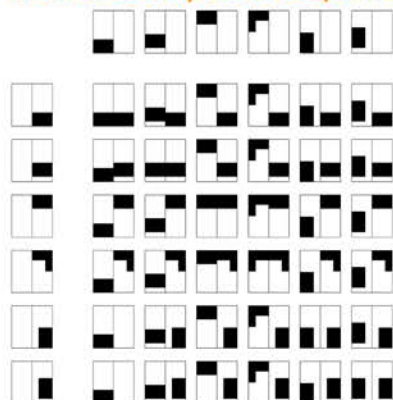


stratégie de densification et de requalification des lotissements

Projet : Densification sur l'espace agricole

Règle : Chaque propriétaire dont la parcelle donne sur la rue devra respecter les règles d'urbanisme par rapport aux limites de la moitié de sa parcelle.

Schémas de composition des parcelles



Faire cohabiter l'agriculture avec le quartier.

Il s'agit de travailler la frange de ce lotissement comme un potentiel de développement, en insérant une zone d'agriculture (pâturage et maraîchage) et en venant s'insérer dans ce paysage avec une typologie que l'on pourrait comparer au hameau.
Ce fait doit servir à la collectivité de manière d'ajustement, afin de maintenir la temporalité de la densification, assurant au minimum des droits à construire dans cette zone.
Cependant, la forme de ces hameaux doit permettre une densification ultérieure. Le dessin des parcelles et l'implantation de la maison doivent permettre des divisions parcellaires, des continuités et des bouillottes de ventes, tout en assurant une densité d'implantation de ce quartier.

perspective sur le hameau



Coupe sur l'espace agricole : échelle 1 / 200 ème





stratégie de densification et de requalification des lotissements

Projet : densification sur voie principale

Règle : obligation de créer un front de rue à 1,80 m de la rue actuelle pour anticiper ainsi un élargissement futur

Coupe de principe sur voirie principale : 1 / 100 ème



voirie principale

Hierarchiser la voirie

Il s'agit ici de densifier entre les maisons existantes, exploitant ainsi ces bandes de terrain souvent délaissées et dans la largeur varie de 6 à 10 mètres. Les règles se situent au plus souvent possible indiquant une hauteur maximum et la place du front bâti.

L'idée est que lorsque deux voisins se mettent d'accord pour vendre la parcelle qui les sépare, le passant rencontre l'architecte ou l'urbaniste responsable du quartier afin de définir d'éventuelles règles supplémentaires. Ainsi certains pourront restreindre la construction à un rez-de-chaussée ou encore limiter l'implantation en fond de parcelle. Ce travail réalisé avec les conseils du responsable permettra aux habitants de mieux maîtriser l'évolution de leur quartier.

Densifier les voies principales, cette première phase de densification est nécessaire pour un élargissement des rues mais des densifications ultérieures devront venir en rue plus vivantes. C'est pourquoi on crée un nouveau front de rue à 1 m 80.

Deux exemples de maisons en rez-de-chaussée : l'une de type loft à destination d'un jeune couple, et l'autre en rez-de-chaussée à destination d'un couple de parents rétro.

Plan maison en rez-de-chaussée : 1 / 200 ème



Plan du RDC de la maison loft : 1 / 200 ème



Plan de l'étage de la maison loft : 1 / 200 ème



Maison en rez-de-chaussée

perspective de la rue



vue aérienne



perspective intérieure



Maison loft

perspective de la rue

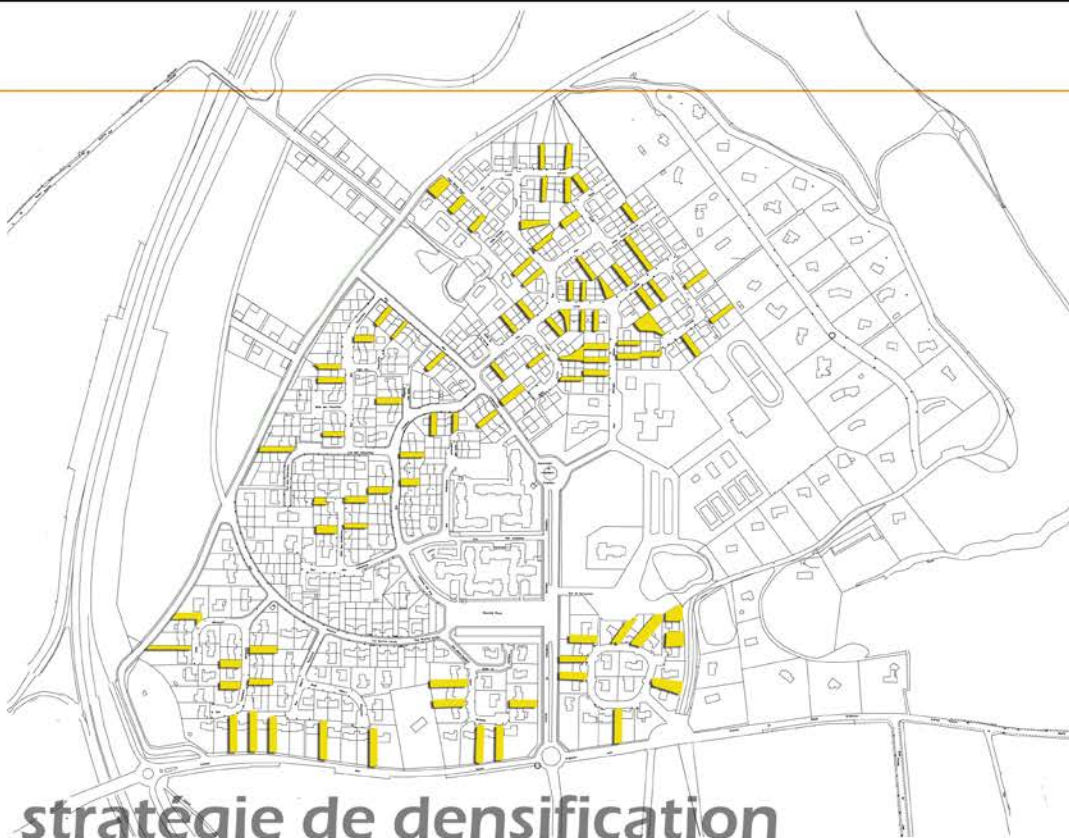


vue aérienne



perspective intérieure



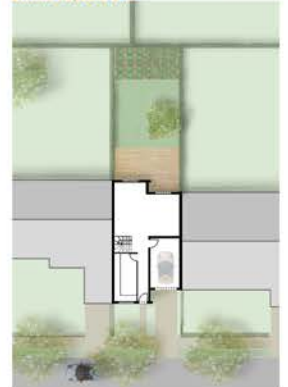


stratégie de densification et de requalification des lotissements

Projet : densification sur voie secondaire

La règle est déterminée par les voisins qui imposent pour une durée de 10 ans que la maison ne devra pas dépasser les maisons existantes en front de rue et au niveau des jardins.

Plan du RDC de la maison familiale
échelle : 1 / 200 ème



Plan de l'étage de la maison familiale
échelle : 1 / 200 ème



Coupe de principe sur voirie secondaire : 1 / 100 ème



voirie secondaire

Dans des voies en impasse

Il s'agit là du même processus que sur les voies principales. Cependant la structure du bâtiment nous pousse à maintenir une voie en impasse pour donner un air de large cours d'été.

Ces rues sont donc plus courtes à devenir des voies plus urbaines et donc l'implantation en front de rue n'est pas de sens.

A titre d'exemple, on montre ici une maison à étage ayant un aménagement permettant de répondre de façon économique à la nécessité d'avoir quatre chambres.

Maison familiale économique
perspective de la rue



vue aérienne



vue aérienne avec extension potentielle



Maison de la veuve et de l'étudiant
perspective de la rue



vue aérienne

